PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Saguenay

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : Printemps 2007

Un vent d'enthousiasme souffle sur la région, mais quelles en seront les retombées?

Les grands chantiers

Malgré le fait que l'économie du Saguenay-Lac-Saint-Jean soit encore aux prises avec les problèmes touchant l'industrie forestière, il est de plus en plus évident que la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay sera en mesure de surmonter cette crise sans trop de soubresauts, et ce, grâce aux différents investissements annoncés au cours des derniers trimestres et surtout à ceux reliés aux grands chantiers. En effet, après quelques années de vaches maigres au chapitre de la création d'emplois, l'enthousiasme est de retour.

Après le projet de l'aluminerie Alcan à Alma, amorcé en 2000, les entreprises de la région se sont tournées vers le projet Péribonka IV d'Hydro-Québec où, selon les chiffres du Comité de suivi pour la maximisation des retombées économiques régionales (COMAX), elles ont obtenu plusieurs contrats qui dépassent même les objectifs fixés par le comité. Depuis 2005, les travaux d'élargissement de la route 175 à quatre voies sont en cours et, encore une fois, le savoir-faire des gens de la région est très sollicité. Ces chantiers ont permis à la région de contrer les pertes au chapitre du bois d'œuvre et de maintenir un niveau d'emploi relativement stable au cours des derniers trimestres (plus ou moins

Figure 1

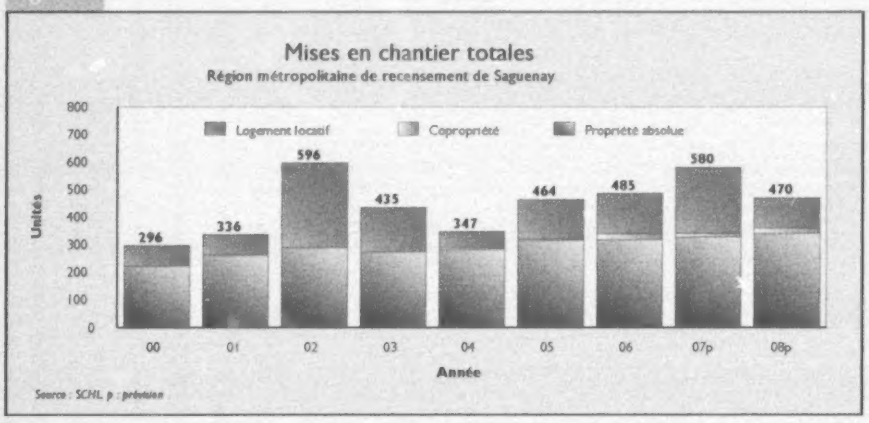

Table des matières

1 Un vent d'enthousiasme souffle sur la région,mais quelles seront les retombées?
1 Les grands chantiers.
2 Le déclin démographique
2 Les taux hypothécaires demeureront peu élevés
2 La construction résidentielle
3 Le marché de la revente
3 Le marché locatif
4 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

69 000 emplois), ce qui devrait continuer à soutenir le marché de l'habitation à court terme. On prévoit donc que le nombre d'emplois augmentera de 0,7 % en 2007 et de 1,2 % en 2008. À moyen terme, les entreprises de la région auront du pain sur la planche. En effet, plusieurs projets d'envergure, comme la construction de l'usine de technologie AP50 d'Alcan à Jonquière, le projet hydro-électrique Eastman 1A d'Hydro-Québec, la construction de la ligne Péribonka-Simard, et quelques autres viendront stimuler l'économie de la région. Par contre, les retombées directes de ces projets ne se feront pas sentir avant un certain temps, malgré l'enthousiasme qui déferle sur la région.

Le déclin démographique

Les plus récentes statistiques démographiques tirées du recensement de 2006 montrent que la population de la RMR de Saguenay a diminué de 2,1 % entre 2001 et 2006 et qu'elle est passée de 154 938 à 151 643 habitants. Malgré cette décroissance, quelques signaux plus récents incitent à nuancer ce résultat. D'abord, le déficit du solde migratoire interrégional durant la période 2005-2006 (mouvement à l'intérieur du Québec) s'est amoindri considérablement, et la perte nette est passée de 1 229 personnes en 2005 à 742 en 2006. Pour ce qui est de l'apport migratoire en provenance des autres provinces ou des pays étrangers, celui-ci est relativement faible, même si de nombreux efforts ont été faits afin de favoriser l'accueil et l'intégration des nouveaux arrivants. Pour 2007 et 2008, on s'attend à ce que l'amélioration des perspectives d'emploi continue d'affaiblir le déficit du solde migratoire.

Les taux hypothécaires demeureront peu élevés

Sous l'effet conjugué du ralentissement économique, de la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine et du rythme modéré de l'inflation, les taux d'intérêt et les taux hypothécaires resteront bas au Canada en 2007 et en 2008. Pendant les douze prochains mois, les taux hypothécaires à court terme vont eux aussi fléchir, de concert avec le taux préférentiel, alors que ceux à long terme augmenteront quelque peu, parallèlement au rendement des obligations. En 2007 et en 2008, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, de trois ans et de cinq ans devraient se situer respectivement dans les fourchettes suivantes : 5,75-6,75 %, 6,00-7,00 % et 6,25-7,25 %.

La construction résidentielle

Depuis le début de la décennie, le nombre des mises en chantier d'habitations en propriété absolue[1] est plutôt stable d'une année à l'autre. Par contre, on note une légère tendance à la hausse depuis 2005. Cette année-là, 315 habitations en propriété absolue ont été commencées dans la région et en 2006, 318. Par contre, il s'en construisait plus ou moins 275 annuellement entre 2000 et 2004. Est-ce une tendance claire et se poursuivra-t-elle en 2007 et en 2008?

Depuis quelques années, un des principaux moteurs du marché de l'habitation est sans aucun doute la faiblesse des taux hypothécaires. Cela a incité plusieurs ménages de baby-boomers ou d'accédants à la propriété à opter pour une habitation neuve, conformément à leurs préférences. Tel qu'il a été mentionné précédemment, les taux hypothécaires demeureront peu élevés en 2007 et en 2008, ce qui continuera de stimuler la demande au cours de cette période.

Bien qu'il ait permis de conserver un certain dynamisme dans la région, le marché du travail n'influencera pas davantage le marché du neuf au cours des prochains trimestres. Ce sont plutôt les anticipations de croissance économique attribuable aux grands chantiers, comme celui d'Alcan à Jonquière (plus ou moins 300 emplois créés d'ici 2010), qui pourraient inciter quelques ménages à se faire construire une habitation au cours des prochains trimestres.

Le marché de la revente peut aussi être considéré comme l'instigateur de la tendance haussière observée au cours des derniers trimestres en ce qui a trait à la construction résidentielle. En effet, ce marché est très serré depuis quelques années, et le ratio vendeurs/acheteur (ratio v/a)[2] le démontre bien. En effet, depuis le 4e trimestre de 2001, ce ratio est demeuré inférieur à 8 et il est présentement de 4,6 (1er trimestre de 2007). La demande est donc vigoureuse, tandis que l'offre est limitée. Ce contexte a vraisemblablement influencé certains ménages qui auraient acheté une maison existante, mais qui se sont tournés vers le marché du neuf, faute de trouver une propriété existante correspondant à leurs goûts et à leurs besoins. Cette réalité ne semble pas près de changer, puisque aucun signal ne nous laisse entrevoir une hausse substantielle de l'offre à court terme. Par contre, certains facteurs comme l'évolution du prix des maisons neuves et le prix des terrains viendront jeter un peu d'eau sur le feu et, ainsi, contrebalancer légèrement la progression des mises en chantier au cours des deux prochaines années. Dans ce contexte, il est bien probable que le nombre d'habitations en propriété absolue dont les fondations

[1] Fait référence aux maisons unifamiliales (individuelles, jumelées ou en rangée) possédées en propriété absolue et aux duplex occupés par le propriétaire.
[2] Le ratio v/a indique le rapport de force entre les vendeurs et les acheteurs. On considère que le marché de la revente est équilibré lorsque le ratio v/a se situe entre 8 et 10. En dessous de 8, il s'agit d'un marché de vendeurs et, au-dessus de 10, d'un marché favorables aux acheteurs.

seront coulées en 2007 et en 2008 demeurera sensiblement le même que celui enregistré en 2005 et en 2006. On prévoit donc la construction de 325 habitations en propriété absolue en 2007 et de 340, en 2008. Le chiffre prévu pour 2008 tient compte d'un projet d'envergure qui est présentement à l'étude dans le secteur de Larouche et pour lequel les travaux pourraient commencer en 2008.

Depuis plusieurs années, la construction de logements locatifs traditionnels et de résidences pour aînés fait fluctuer de façon importante le nombre total des mises en chantier dans la région. Mais, au cours des deux dernières années, c'est la construction de logements destinés aux aînés qui occupe l'avant scène. En effet, un peu plus de 200 logements (y compris des appartements et des chambres avec pension) ont été bâtis, tous dans le secteur de Jonquière. En 2007, l'activité dans ce segment de marché devrait se transporter dans le secteur de Chicoutimi, où l'agrandissement d'une résidence devrait débuter à l'automne.

L'année 2006 a aussi été marquée par une forte progression des mises en chantier de copropriétés, bien que le total demeure faible (21 unités). Le fait que ce type d'habitations soit toujours peu fréquent dans la région peut faire douter de sa viabilité dans des endroits où la densité de population est moins élevée. Par contre, le vieillissement de la population ainsi que le taux de croissance des prix, tant sur le marché du neuf que sur celui de l'existant, nous invitent à réviser cette hypothèse, du moins en ce qui a trait à la demande à moyen terme. La place occupée par les copropriétés pourrait éventuellement s'accroître, au fur et à mesure que les gens découvriront les avantages de ce type d'habitations. De plus, un possible retour aux sources des baby-boomers ayant migré vers Québec et Montréal pourrait alimenter la demande future pour ce type d'habitations.

Le marché de la revente

Dans la région de Saguenay[3], le nombre des ventes annuelles effectuées par l'entremise du Service inter-agences (S.I.A.®) ne cesse d'augmenter depuis le début de la présente décennie. Il est passé de 848 en 2000 à 1 232 en 2006 et, d'année en année (jusqu'en 2005), il a fracassé le record établi au cours de la période précédente. Cette progression des ventes s'est faite parallèlement à une décroissance constante de l'offre de maisons existantes, puisque le nombre des inscriptions courantes se chiffrait à 371 à la fin de 2006 comparativement à 668, à la fin de 2000.

C'est sans aucun doute la faiblesse des taux hypothécaires qui a soutenu le marché de la revente au cours des dernières années, mais d'autres facteurs ont aussi alimenté la demande, notamment l'amélioration du solde migratoire, l'augmentation du nombre de ménage âgés de 25 à 34 ans et l'impact des grands chantiers sur le marché du travail. En posant l'hypothèse selon laquelle les facteurs mentionnés stimuleront encore le marché de la revente, on prévoit 1 250 transactions par l'entremise du S.I.A.® en 2007, soit quelques ventes de plus qu'en 2006, et sensiblement le même nombre (1 225) pour 2008. Tel qu'il a été mentionné ci-dessus, la demande de propriétés existantes est vigoureuse, alors que l'offre est limitée. Cela nous pousse à croire que le nombre de ventes pourrait être plus élevé si l'offre augmentait. Ces prévisions pourraient donc être révisées à la hausse si jamais l'offre s'améliorait au cours des prochains trimestres.

L'offre limitée, combinée à une demande vigoureuse, a une incidence directe sur le prix des maisons à vendre, qui a progressé de 9 % en 2005 et de 10 % en 2006. Au premier trimestre de 2007, le ratio v/a a atteint 4,6, soit le niveau le plus élevé depuis le 4e trimestre de 2004. Cela signifie que les vendeurs sont encore avantagés lors des négociations et que l'on peut s'attendre à ce que le prix des maisons existantes continue de monter plus rapidement que le taux d'inflation. Dans ce contexte et, comme on n'entrevoit pas une hausse considérable du nombre de propriétés à vendre au cours des prochains trimestres (malgré une légère remontée au 1er trimestre de 2007), le prix moyen des maisons unifamiliales[4] devrait s'établir à 132 000 $ à la fin de 2007 (+10 %). En 2008, le marché devrait rester favorable aux vendeurs, même si la progression des prix pourrait freiner légèrement la demande. Le prix de vente moyen des maisons unifamiliales devrait donc augmenter de 5 % en 2008 pour atteindre 138 000 $.

Le marché locatif

Au cours des deux dernières années, le taux d'inoccupation est passé de 5,3 % à 4,5 %, puis il est tombé à 4,1 % en octobre 2006, et ce, malgré un contexte économique et démographique plus ou moins favorable. L'augmentation du nombre d'étudiants à l'Université du Québec à Chicoutimi au cours des deux dernières années semble être à l'origine de la baisse du taux, observée dans le secteur de Chicoutimi.

En examinant les divers facteurs qui vont avoir une incidence sur le marché locatif en 2007, on en arrive à la

[3] En ce qui concerne le marché de la revente, la région de Saguenay comprend la RMR de Saguenay, à laquelle nous ajoutons les municipalités de Saint-Ambroise, de Saint-David-de-Falardeau, de Valin, de Sainte-Rose-du-Nord et de Saint-Charles.
[4] Les maisons unifamiliales regroupent les maisons individuelles, jumelées et en rangée.

conclusion que ce dernier pourrait encore une fois se resserrer, mais légèrement. La crise forestière qui sévit, surtout au Lac-Saint-Jean, pourrait inciter les travailleurs mis à pied à déménager dans la RMR de Saguenay afin de se trouver un nouvel emploi. Par conséquent, le déficit du solde migratoire, qui s'est déjà amoindri, risque de diminuer davantage en 2007. De plus, aucune nouvelle unité destinée aux aînés ne sera ajoutée à l'univers de l'enquête d'octobre, ce qui pourrait exercer une pression additionnelle sur le marché locatif traditionnel. Le taux d'inoccupation global devrait donc atteindre 4 % en octobre 2007. En 2008, l'arrivée possible de plus de 150 nouveaux logements pour aînés aura un impact direct sur le taux d'inoccupation, qui montera jusqu'à 4,5 %, en fonction du rythme d'écoulement des ces nouvelles unités.

Resumé des prévions
RMR de Saguenay
Printemps 2007

	2004	2005	2006	2007p	Var. en %	2008p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	1 077	1 244	1 232	1 250	1,5	1 225	-2,0
Prix moyens S.I.A.® ($)	100 371	109 419	120 238	132 000	9,8	138 000	4,5
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	244	267	271	280	3,3	295	5,4
Logements collectifs	103	197	214	300	40,2	175	-41,7
Tous types de logement confondus	347	464	485	580	19,6	470	-19,0
Prix moyen ($)							
Logements individuels	145 208	149 894	159 316	165 000	3,6	170 000	3,0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Que)	6,3	4,9	4,4		-		-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	5,3	4,5	4,1	4,0	-0,1	4,5	0,5
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	459	472	485	493	2	505	2
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,80	5,80	6,30	6,40	0,10	6,29	-0,12
Taux hypothécaires à 5 ans	6,05	6,30	6,45	6,63	0,18	6,80	0,17
Nombre annuel d'emplois	71 800	68 200	70 400	70 900	0,7	71 750	1,2
Croissance de l'emploi (%)	4,5	-5,0	3,2	0,7	2,5	1,2	0,5
Taux de chômage (%)	11,0	9,9	8,8	10,5	-	10,2	-
Migration nette	-1 335	-1 383	-1 417	-900	-36,5	-800	-11,1

Chambre immobilière du Saguenay Lac-St-Jean, compilation SCHL

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Viennent de paraître!

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants* (Canada et régions) Visionner
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord* Visionner

À venir sous peu!

- Enquête sur les logements locatifs – printemps 2007
  - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* (Canada et provinces) Visionner
  - *Statistiques sur le marché locatif* Visionner
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements* Visionner
- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM : Visionner

- Abbotsford
- Barrie
- Kingston
- Guelph
- Peterborough
- Brantford

Vous voulez en savoir plus?

Tout au long de 2007, la SCHL continuera d'améliorer ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

64285_2007_B01